

Na podlagi tretjega odstavka 119. člena v zvezi s prvim odstavkom 129. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US, 75/25 in 14/26; v nadaljevanju: ZUreP-3) ter na podlagi 51. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 31/21 – uradno prečiščeno besedilo) sprejemam

SKLEP

o pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta 443 Bauhaus – BTC (del)

1.

Predmet sklepa

S tem sklepom se začne priprava občinskega podrobnega prostorskega načrta 443 Bauhaus – BTC (del) (v nadaljnjem besedilu: OPPN).

2.

Območje OPPN in predmet načrtovanja

(1) Območje OPPN se nahaja v vzhodnem delu Mestne občine Ljubljana (v nadaljnjem besedilu: MOL), znotraj avtocestnega obročja, v Četrtni skupnosti Jarše. Območje zajema površine med Švedsko ulico, Italijansko ulico, Beograjsko ulico in Kajuhovo ulico.

(2) Območje OPPN obsega naslednja zemljišča in dele zemljišč s parcelnimi številkami v katastrski občini 1730 Moste: 187/30, 187/31, 187/52, 188/1, 188/11, 189/21, 189/22, 189/38, 338/8, 338/10, 341, 342/9, 342/10, 342/16, 490/1, 490/5, 490/6, 496/5, 496/8, 496/9, 496/10, 496/11, 1207/1, 1207/6 in 1207/8.

(3) Območje OPPN meri približno 3,2 ha, območje in površina OPPN se v času priprave OPPN lahko spremenita.

(4) Območje OPPN je na južnem delu deloma pozidano z več poslovno-skladiščnimi objekti nižje višine in etažnosti. Na severnem delu je nepozidana degradirana površina. Okolica območja OPPN je večinoma pozidana z objekti namenjenimi trgovskimi in poslovnimi dejavnostmi. Vzhodno se nahaja večje parkirišče za osebna vozila.

(5) Območje OPPN je večinoma komunalno in energetska opremljeno. Čez območje potekajo vodi in naprave javne gospodarske infrastrukture: primarno kanalizacijsko omrežje za komunalno odpadno vodo (mešani sistem), omrežje daljinskega ogrevanja - primarni vročevod, distribucijsko omrežje električne energije nazivne napetosti 20 kV in 10 kV in telekomunikacijsko omrežje.

(6) Območje OPPN se nahaja v:

- vodovarstvenem območju Ljubljansko polje z vodovarstvenim režimom z oznako III A,
- vodovarstvenem območju podzemne vode B »Visoka savska terasa«,
- potresno nevarnem območju s pospeškom tal (g) z ocenjeno povratno dobo 475 let: $g=0,285$,
- območju III. in IV. stopnje varstva pred hrupom,
- območju za potrebe obrambe: širše varovalno območje komunikacijske infrastrukture za potrebe obrambe.

(7) Po Odloku o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Uradni list RS št. 78/10, 10/11 - DPN, 22/11 - popr., 43/11 - ZKZ-C, 53/12 - obv. razl., 9/13, 23/13 - popr., 72/13 - DPN, 71/14 - popr., 92/14 - DPN, 17/15 - DPN, 50/15 - DPN, 88/15 - DPN, 95/15, 38/16 - avtentična razlaga, 63/16, 12/17 - popr., 12/18 – DPN, 42/18, 78/19 – DPN, 59/22 in 75/23 – odl. US; v nadaljnjem besedilu: OPN MOL ID) območje OPPN zajema enote urejanja prostora: EUP JA-305, JA-306 in dele EUP JA-307, JA-244, JA-245 in JA-234, z namensko rabo prostora CU – Osrednja območja centralnih dejavnosti, CDd – območja centralnih dejavnosti brez stanovanj in BD – Površine drugih območij.

(8) Na severnem delu območja OPPN, ob predvideni parkovni ureditvi, je načrtovana gradnja novih poslovno-stanovanjskih objektov s skupnimi podzemnimi etažami. Zasnova temelji na karejski tipologiji pozidave, pri čemer so objekti oblikovani kot sklop več medsebojno členjenih volumnov. V notranjosti kareja so predvidene zelene in odprte bivalne površine z urejenimi zelenicami, otroškimi igrišči ter površinami za oddih.

Obravnavani objekti bodo prometno navezani na novo notranjo prometnico, ki se bo na vzhodu priključevala na Italijansko ulico, na jugu pa rekonstruirano križišče na Beograjski ulici. Prometna ureditev bo omogočala ustrezno dostopnost za motorni promet, intervencijska vozila, dostavo ter peš in kolesarski promet.

Južni del območja OPPN je namenjen poslovni gradnji. Vzdlž nove prometnice je predvidena podolgovata stavba, ki jo na obeh skrajnih delih zaključujeta višinska poudarka. Na zahodnem delu območja, ob prometni navezavi na Beograjsko ulico, sta umeščeni še dve poslovni stavbi, ki prostorsko zaključujeta rob območja. Zelene površine so zagotovljene na gradbenih parcelah stavb.

Parkirne površine za vse navedene stavbe so zagotovljene v kletnih garažah, ki so med posameznimi objekti deloma povezane. S tem se zmanjšuje obremenitev zunanjih površin z mirujočim prometom ter omogoča večja kakovost odprtih in zelenih površin na terenu.

3.

Način pridobitve strokovnih rešitev

(1) OPN MOL ID za območje OPPN ne določa obveznosti izvedbe variantnih rešitev. Pri arhitekturno-urbanistični ureditvi območja je treba upoštevati usmeritve strokovne podlage Šmartinska partnership Ljubljana, masterplan spring 2009, izdelane marca 2009, avtorjev Hosoya Schaefer Architects in partnerjev. Podlaga za pripravo OPPN je izbrana strokovna rešitev.

(2) OPPN se lahko izdela tudi samo za del območja, predvidenega za urejanje z OPPN, če se za celotno območje OPPN predhodno izdelajo strokovne podlage, s katerimi se določijo vsi potrebni vhodni podatki z vidika urbanističnega načrtovanja in opremljanja stavbnih zemljišč v OPPN.

4.

Vrsta postopka

(1) OPPN se v skladu s prvim odstavkom 129. člena ZUreP-3 pripravi ob smiselni uporabi določb ZUreP-3, ki veljajo za postopek priprave občinskega prostorskega načrta.

(2) Pripravo OPPN 443 Bauhaus – BTC določa OPN MOL ID.

(3) Pobudo za pripravo OPPN je podalo podjetje BTC park d.o.o. Vsa zemljišča na območju delnega OPPN so v lasti BTC d.d., in BEKRA NEPREMIČNINE d.o.o.

5.

Roki za pripravo OPPN in posameznih faz postopka

(1) Rok za sprejem OPPN je predviden dve leti od objave sklepa o pripravi OPPN. Upoštevani so okvirni roki.

(2) Okvirni roki posameznih faz priprave in sprejem OPPN:

Faza	Rok
1. osnutek OPPN	6 mesecev po objavi sklepa
2. dopolnjen osnutek OPPN	6 mesecev po objavi osnutka
3. obravnava dopolnjenega osnutka OPPN na Mestnem svetu MOL ter javna razgrnitev in javna obravnava	4 mesecev po pripravi dopolnjenega osnutka

4. predlog OPPN	4 mesece po sprejemu dopolnjenega osnutka na Mestnem svetu MOL
5. obravnava predloga OPPN na Mestnem svetu MOL	4 mesece po pripravi predloga

6.

Državni in lokalni nosilci urejanja prostora, ki bodo pozvani za podajo mnenj

(1) Državni nosilci urejanja prostora:

1. Ministrstvo za okolje in prostor za področje:

- okolja (vode, odpadki, zrak, tla, podnebne spremembe, hrup, svetlobno onesnaževanje, elektromagnetno sevanje, vibracije),
- urejanje prostora in urbani razvoj;

2. Ministrstvo za obrambo za področje:

- obrambe,
- varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami in varstva pred požarom;

3. Ministrstvo za zdravje za področje:

- javnega zdravja;

4. Ministrstvo za infrastrukturo in energetiko za področje:

- železnic,
- trajnostne mobilnosti.

(2) Lokalni nosilci urejanja prostora:

1. MOL, Mestna uprava, Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet;

2. MOL, Mestna uprava, Oddelek za ravnanje z nepremičninami;

3. MOL, Mestna uprava, Oddelek za predšolsko vzgojo in izobraževanje;

4. MOL, Mestna uprava, Oddelek za zaščito in reševanje;

6. Elektro Ljubljana d. d., DE Ljubljana mesto;

7. Javno podjetje Vodovod Kanalizacija Snaga d. o. o., Področje odpadkov;

8. Javno podjetje Vodovod Kanalizacija Snaga d. o. o., Področje oskrbe z vodo;

9. Javno podjetje Vodovod Kanalizacija Snaga d. o. o., Področje odvajanja odpadnih voda;

10. Javno podjetje Energetika Ljubljana d. o. o., Oskrba s plinom;

11. Javno podjetje Energetika Ljubljana d. o. o., Daljinska oskrba s toplotno energijo;

12. Javna razsvetljava d. d.;

13. Telekom Slovenije d. d., Sektor za upravljanje omrežja, Center za vzdrževanje omrežja Ljubljana;

14. United Fiber, fiksna infrastruktura, d.o.o.

(3) Drugi udeleženci:

1. MOL, Mestna uprava, Služba za razvojne projekte in investicije;

2. MOL, Mestna uprava, Služba za lokalno samoupravo;

3. Četrtna skupnost Jarše;

4. Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Ljubljana;

5. Nacionalni inštitut za javno zdravje.

(4) V postopek priprave OPPN se lahko vključijo tudi drugi nosilci urejanja prostora, če se izkaže, da ureditve posegajo v njihovo delovno področje.

7.

Način vključevanja javnosti

(1) MOL seznani lastnike zemljišč v območju OPPN s prejeto pobudo za pripravo OPPN in investicijsko namero ter jih pozove k oddaji morebitnih lastnih investicijskih namer v območju OPPN.

(2) MOL seznani javnost s pričetkom postopka priprave OPPN z objavo tega sklepa na spletni strani MOL.

(3) MOL o objavi sklepa seznani Četrtno skupnost Jarše.

(4) MOL v postopku priprave v sodelovanju s Četrtno skupnostjo Jarše pripravi javno razgrnitev dopolnjenega osnutka OPPN, ki traja najmanj 30 dni in v tem času zagotovi njegovo javno obravnavo. Javnost se seznani s krajem in časom javne razgrnitve, spletnim naslovom, kjer je dopolnjeni osnutek OPPN objavljen, z načinom dajanja pripomb in predlogov ter rokom za njihovo posredovanje.

(5) MOL prouči pripombe in predloge javnosti ter do njih zavzame stališča. Stališča, skupaj s predlogom OPPN, objavi na svoji spletni strani.

(6) Mestni svet MOL sprejme OPPN z odlokom, ki se po sprejemu javno objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

8.

Seznam podatkov in strokovnih podlag ter obveznosti udeležencev pri urejanju prostora glede njihovega zagotavljanja

Za pripravo OPPN mora investitor priprave OPPN zagotoviti pripravo naslednjih strokovnih podlag:

1. geodetski načrt,
2. prikaz stanja prostora,
3. elaborat lastništva zemljišč,
4. investicijske namere lastnikov zemljišč oziroma investorjev priprave OPPN,
5. utemeljitev skladnosti načrtovanih posegov s splošnimi smernicami nosilcev urejanja prostora, s strateškim in izvedbenim delom občinskega prostorskega načrta MOL ter s pravnimi režimi, ki veljajo v območju OPPN,
6. strokovna rešitev ureditve območja,
7. elaborat ekonomike,
8. mobilnostni načrt,
9. prometna študija,
10. študija osončenosti,
11. geološko geomehanski elaborat,
12. druge študije, glede na zahteve nosilcev urejanja prostora,
13. druge strokovne podlage, če bo v postopku priprave OPPN ugotovljeno, da jih je treba pripraviti.

9.

Izvedba celovite presoje vplivov na okolje, presoje sprejemljivosti na varovana območja oziroma soglasje / sklep vlade

(1) V skladu z mnenjem Zavoda Republike Slovenije za varstvo narave št. 3563-0309/2025-2 z dne 11. 7. 2025 se v postopku priprave OPPN ne izvede presoja sprejemljivosti vplivov izvedbe OPPN v naravo na varovana območja. To mnenje se skupaj s sklepom o pripravi OPPN objavi na spletni strani MOL.

(2) V skladu z mnenjem Ministrstva za okolje, podnebje in energijo št. 35409-85/2025-2570-9 z dne 26. 9. 2025 se v postopku priprave OPPN ne izvede celovite presoje vplivov na okolje. To mnenje se skupaj s sklepom o pripravi OPPN objavi na spletni strani MOL.

10.

Obveznosti v zvezi s financiranjem priprave OPPN

Pripravo OPPN financira investitor OPPN, ki v ta namen sklene pogodbo z izvajalcem, ki izpolnjuje zakonite pogoje za prostorsko načrtovanje. Obveznosti investitorja OPPN se določi s pogodbo o medsebojnih obveznostih med MOL in investitorjem.

11.
Objava

Ta sklep se skupaj z mnenjema iz 9. točke tega sklepa objavi na spletni strani MOL (<https://www.ljubljana.si/sl/moja-ljubljana/urbanizem/prostorski-izvedbeni-akti-v-pripravi/prostorski-izvedbeni-akti-v-pripravi-po-zurep-3/>) v roku 8 dni od njegovega sprejema.

Številka: 35020-65/2022-110

Identifikacijska številka: 7374

Ljubljana, dne

- 2 -07- 2026

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković



hm

K